



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 16/2026
van 29 januari 2026
Rolnummer : 8443**

In zake : de prejudiciële vragen betreffende de artikelen 1.10, 3.62 en 5.14, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Vrederechter van het tweede kanton Luik.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt en Kattrin Jadin, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 10 februari 2025, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 18 maart 2025, heeft de Vrederechter van het tweede kanton Luik de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« Schendt artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre het de rechter niet de mogelijkheid biedt om op grond van alle in het geding zijnde belangen, ook het algemeen belang, een grensoverschrijding toe te staan met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat is opgericht op de perceelgrens, waarbij het naburige perceel wordt overschreden, en om de nadere regels ervan, alsook de billijke vergoeding ervoor vast te stellen, de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet ? »;

« Schenden de artikelen 1.10, 3.62 en 5.14, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre zij de rechter niet de mogelijkheid bieden om te beslissen of het feit dat de naburige eigenaar een [aankoopbod] voor de grondoppervlakte van een grensoverschrijding met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat is opgericht op de perceelgrens afwijst, [rechtsmisbruik uitmaakt], rekening houdend met alle in het geding zijnde belangen, ook het algemeen belang, de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de « Association des copropriétaires Résidence Le Régent », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Arianne Salvé, advocate bij de balie Luik-Hoei;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Sébastien Depré en mr. Ambre Deschamps, advocaten bij de balie te Brussel.

De « Association des copropriétaires Résidence Le Régent » heeft ook een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 12 november 2025 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

De eigenaars van een gebouw in Luik wensen de puntgevelmuur van dat gebouw, die aan de rand van het perceel staat, aan de buitenkant te isoleren, hetgeen inhoudt dat het naburige perceel wordt overschreden. Daar de eigenaars van het gebouw niet tot een akkoord zijn gekomen met de vereniging van mede-eigenaars van dat naburige perceel, hebben zij een zaak aanhangig gemaakt bij de Vrederechter van het tweede kanton Luik, het verwijzende rechtscollege, teneinde toestemming te krijgen voor het uitvoeren van de isolatiewerken. Zij doen voor het verwijzende rechtscollege gelden dat de weigering van de naburige mede-eigendom rechtsmisbruik uitmaakt.

Het verwijzende rechtscollege merkt op dat het isoleren van gebouwen deel uitmaakt van de dringend aan te wenden middelen om de doelstellingen te bereiken die België zichzelf heeft opgelegd inzake de bestrijding van de klimaatontregeling. Die maatregel vloeit voort uit normen zoals de richtlijn (EU) 2018/844 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 « tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn 2012/27/EU betreffende energie-efficiëntie » en de artikelen 7*bis* en 23 van de Grondwet. Het verwijzende rechtscollege merkt evenwel op dat een eigendomsberoving slechts kan worden toegestaan of bevolen wanneer zij haar grondslag vindt in een wetkrachtige norm. Volgens het verwijzende rechtscollege biedt echter geen enkele bepaling van het Belgisch recht een eigenaar de mogelijkheid om een naburige eigenaar ertoe te verplichten een grensoverschrijding van diens perceel te dulden met het oog op de plaatsing van buitenisolatie. Integendeel, uit het arrest van het Hof nr. 49/2024 van 25 april 2024 (ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049) volgt dat artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek elke grensoverschrijding te kwader trouw absoluut verbiedt. Krachtens artikel 1.10 van het Burgerlijk Wetboek impliceert rechtsmisbruik bovendien de matiging van de uitoefening van een recht. Daaruit volgt dat het arrest van het Hof van Cassatie van 7 oktober 2011 (ECLI:BE:CASS:2011:ARR.20111007.1), volgens hetwelk de weigering om te verkopen rechtsmisbruik kan uitmaken, niet langer actueel is.

Het verwijzende rechtscollege merkt op dat in dichtbebouwde stadscentra de door artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek ingegeven oplossing, de isolatie van puntgevelmuren aan het veto van de buur, dat al dan niet met redenen omkleed, redelijk of evenredig is, onderwerpt wanneer die muren, zoals doorgaans het geval is, historisch gezien op de perceelgrens zijn opgericht. Die regeling is niet problematisch wanneer het gebouw in een

landelijke zone, een zone die aan het verstedelijken is of een semi-landelijke zone ligt en niet op de perceelgrens is opgericht. In die zin zou artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek twee situaties die objectief verschillend zijn op gelijke wijze behandelen, althans wat betreft het beleid ter promotie van de isolatie van gebouwen.

In die context stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof de twee hiervoor weergegeven prejudiciële vragen.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De Ministerraad voert aan dat de bepalingen inzake grensoverschrijding niet van toepassing zijn op het aan het verwijzende rechtscollege voorgelegde geschil. Er werd namelijk geen enkel bouwwerk daadwerkelijk gebouwd, zodat er geen sprake kan zijn van een grensoverschrijding. Artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek biedt de rechter niet de mogelijkheid om de uitvoering van een grensoverschrijding al dan niet toe te staan.

Daarenboven voert de Ministerraad aan dat de lering van het arrest van het Hof van Cassatie van 7 oktober 2011 (ECLI:BE:CASS:2011:ARR.20111007.1), volgens hetwelk de weigering om te verkopen rechtsmisbruik kan uitmaken, pertinent blijft, ondanks de nieuwe wettelijke definitie van « rechtsmisbruik » opgenomen in artikel 1.10 van het Burgerlijk Wetboek. Daaruit volgt dat het verwijzende rechtscollege een oplossing kan vinden voor het geschil. In de veronderstelling dat er een grensoverschrijding was – *quod non* – wordt in de parlementaire voorbereiding van artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek bevestigd dat het mogelijk, zelfs verplicht is de theorie van het rechtsmisbruik toe te passen en rekening te houden met het algemeen belang wanneer een grensoverschrijding wordt gemotiveerd door ecologische of duurzaamheidsmotieven. Daar de prejudiciële vragen niet nuttig zijn voor de oplossing van het geschil, behoeven zij geen antwoord.

A.1.2. De Ministerraad betoogt in ondergeschikte orde dat de prejudiciële vragen ontkennend dienen te worden beantwoord. Allereerst, wat het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie betreft, bestaat het in het verwijzingsvonnis aangevoerde verschil in behandeling niet, aangezien artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek enkel van toepassing is bij een grensoverschrijding. De eigenaar die zijn gebouw, dat in het midden van zijn perceel is geplaatst, aan de buitenkant isoleert, overschrijdt het naburige perceel echter niet. De situaties waarop het verwijzende rechtscollege de aandacht vestigt, zijn niet vergelijkbaar. Voorts wordt niet uiteengezet in welk opzicht artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek artikel 16 van de Grondwet zou schenden. In zoverre de in het geding zijnde bepaling de rechter niet de mogelijkheid biedt om op grond van alle in het geding zijnde belangen, ook het algemeen belang, een grensoverschrijding toe te staan teneinde isolatie te plaatsen tegen een al bestaand gebouw dat is opgericht op de perceelgrens, noch om de nadere regels ervan, alsook de billijke vergoeding ervoor vast te stellen (eerste prejudiciële vraag), doet zij geen afbreuk aan het eigendomsrecht van de eigenaar van het naburige perceel. In zoverre de in het geding zijnde bepalingen de rechter evenmin de mogelijkheid bieden om te beslissen, rekening houdend met alle in het geding zijnde belangen, ook het algemeen belang, of het feit dat de naburige eigenaar een aankoopbod weigert voor de grondoppervlakte van een grensoverschrijding met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat is opgericht op de perceelgrens, rechtsmisbruik uitmaakt (tweede prejudiciële vraag), doen zij geen afbreuk aan het eigendomsrecht van de eigenaar van het naburige perceel. Tot slot houden de in het geding zijnde bepalingen geen wijziging in van de inhoud van de vroegere regelgeving met betrekking tot het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu, zodat er geen sprake is van een aanzienlijke vermindering van het beschermingsniveau.

A.2.1. De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege doet gelden dat, bij ontstentenis van een grensoverschrijding, artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op het onderhavige geschil. Die bepaling maakt het een rechter niet mogelijk om een grensoverschrijding toe te staan.

Volgens de verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege wijst niets erop dat isolatie aan de binnenkant het onmogelijk zou maken de doelstelling van bestrijding van de klimaatontregeling te bereiken.

De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege verwijst naar het arrest van het Hof nr. 49/2024 van 25 april 2024 (ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049), waaruit blijkt dat er sprake is van een inmenging in het eigendomsrecht van de eigenaar van de grond waarvan de perceelgrens wordt overschreden, alsook van

rechtsmisbruik vanwege de naburige eigenaar die de perceelgrens overschrijdt, wanneer die laatstgenoemde op de hoogte werd gebracht van de weigering van de eerstgenoemde. Wanneer isolatiewerken aan de buitenkant worden uitgevoerd, zou de verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege van haar eigendom worden beroofd, wat een schending van artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zou vormen.

A.2.2. De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege betoogt dat zij niet van het genot van een van haar gemeenschappelijke delen met een specifieke bestemming (namelijk te dezen een berijdbare toegangsweg om de garages te bereiken en voor de hulpdiensten), of zelfs van de eigendom van die strook grond kan worden beroofd door een vorm van onteigening ten gunste van een privé-eigenaar en uitsluitend in het belang van die laatstgenoemde. Er bestaat tot op heden geen enkel overheidsbeleid in het Waalse Gewest waarbij bijvoorbeeld de buitenisolatie van gebouwen wordt opgelegd.

De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege voert aan dat de weigering van een grensoverschrijding geen rechtsmisbruik vormt in het licht van de artikelen 3.50 en 3.62 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien de eigenaars van het naburige gebouw haar die grensoverschrijding wilden opleggen zonder daarbij rekening te houden met haar bezwaren en bezorgdheden.

A.2.3. De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege voert aan dat, wat betreft artikel 5.14 van het Burgerlijk Wetboek, de hoofdvordering te dezen een definitieve aantasting van haar eigendomsrecht is en dat niet is voldaan aan de voorwaarden waarin artikel 1 van het voormelde Eerste Aanvullend Protocol voorziet. Wat het wettigheids criterium betreft, is in geen enkele tekst van het internationaal of intern recht de mogelijkheid verankerd om een eigenaar ertoe te verplichten zijn goed tegen zijn wil te verkopen aan zijn nabuur. De doelstelling die verband houdt met de bestrijding van de klimaatopwarming is geenszins de doelstelling die te dezen wordt nagestreefd. De voorwaarde van evenredigheid is evenmin vervuld daar niet alle mogelijke opties door de eisende partijen zijn overwogen om hun gebouw te isoleren zonder de naburige grond te overschrijden. Tot slot kan de isolatie van één enkele muur van een huis niet worden beschouwd als een legitiem doel in het algemeen belang.

De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege betoogt tot slot dat het aanstootgevend is dat de situatie wordt onderzocht in het licht van het rechtsmisbruik, aangezien het de eisende partijen zijn die, zonder als tegenprestatie voor de grensoverschrijding een prijs voor te stellen, een einde hebben gemaakt aan de lopende besprekingen en de door de verwerende partij gestelde legitieme voorwaarden hebben geweigerd.

- B -

B.1. In het bodemgeschil staan de eigenaars van een gebouw die de puntgevelmuur van dat gebouw, gelegen op de perceelgrens, aan de buitenkant willen isoleren – hetgeen inhoudt dat het naburige perceel wordt overschreden – tegenover de vereniging van mede-eigenaars van dat naburige perceel, die een dergelijke grensoverschrijding weigert.

Uit de motivering van het verwijzingsvonnis blijkt dat de eisende partijen voor het verwijzende rechtscollege dat rechtscollege verzoeken om vast te stellen dat het verzet van de verwerende partij tegen de voorgenomen isolatiewerken rechtsmisbruik uitmaakt en om hen toe te staan die werken uit te voeren. Het verwijzende rechtscollege oordeelt dat de voorgenomen isolatiewerken niet zouden kunnen worden verwezenlijkt zonder eigendomsoverdracht van de grondoppervlakte van de grensoverschrijding.

B.2. Met de eerste prejudiciële vraag stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof een vraag over de bestaanbaarheid van artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek met de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet, « in zoverre het de rechter niet de mogelijkheid biedt om op grond van alle in het geding zijnde belangen, ook het algemeen belang, een grensoverschrijding toe te staan met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat is opgericht op de perceelgrens, waarbij het naburige perceel wordt overschreden, en om de nadere regels ervan, alsook de billijke vergoeding ervoor vast te stellen ».

Met de tweede prejudiciële vraag stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof een vraag over de bestaanbaarheid van de artikelen 1.10, 3.62 en 5.14, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek met de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet, « in zoverre zij de rechter niet de mogelijkheid bieden om te beslissen of het feit dat de naburige eigenaar een aankoopbod voor de grondoppervlakte van een grensoverschrijding met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat is opgericht op de perceelgrens afwijst, rechtsmisbruik uitmaakt, rekening houdend met alle in het geding zijnde belangen, ook het algemeen belang ».

Het verwijzende rechtscollege beklemtoont in dat verband dat het arrest van het Hof van Cassatie van 7 oktober 2011 (ECLI:BE:CASS:2011:ARR.20111007.1), volgens hetwelk « de weigering om te contracteren [...] een rechtsmisbruik [kan] opleveren wanneer het aanwenden van de vrijheid om niet te contracteren wordt gebruikt op een wijze die kennelijk de grenzen overschrijdt van de normale uitoefening van die vrijheid door een bedachtzaam en omzichtig persoon », niet meer bestaanbaar is met de formele wettelijke definitie van « rechtsmisbruik » die onlangs door de wetgever in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen.

B.3. Artikel 1.10 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt :

« Niemand mag misbruik maken van zijn recht.

Wie zijn recht uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst, maakt misbruik van zijn recht.

De sanctie voor een dergelijk misbruik bestaat in de matiging van het recht tot zijn normale rechtsuitoefening, onverminderd het herstel van de schade die het misbruik heeft berokkend ».

Artikel 3.62 van hetzelfde Wetboek bepaalt :

« § 1. Indien een bouwwerk ten dele op, boven of onder de grond van de nabuur is gebouwd, kan laatstgenoemde de verwijdering hiervan eisen, behoudens indien deze grensoverschrijding een wettelijke of contractuele titel heeft. Indien de grensoverschrijding al langer dan de termijn voor verkrijgende verjaring bestaat, kan de eigenaar die de grens overschreden heeft een wettelijke titel verkrijgen overeenkomstig artikel 3.27.

Indien bouwwerken boven, op of onder de grond van de nabuur zijn aangebracht op grond van een wettelijke of contractuele titel en een inherent bestanddeel zijn van een bouwwerk dat toebehoort aan de eigenaar die de grens overschreden heeft, behoren ze toe aan deze laatste op grond van natrekking voor de duurtijd van die titel.

§ 2. Bij gebreke van titel, kan de nabuur de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel eisen.

Is in dat geval de eigenaar te goeder trouw en zou hij door de wegneming van het overschrijdende gedeelte onevenredig worden benadeeld, dan kan de eigenaar van de aanpalende grond niet de verwijdering eisen. Hij heeft dan de keuze om ofwel een recht van opstal voor de duur van het bestaan van het gebouw toe te kennen ofwel het daartoe benodigde gedeelte van het perceel over te dragen, in beide gevallen tegen schadeloosstelling op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Indien de grensoverschrijding te kwader trouw is, kan de nabuur de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel eisen tenzij er noch een omvangrijke inname is noch een potentiële schade is in hoofde van laatstgenoemde. Vordert hij niet de verwijdering, dan is het tweede lid van toepassing ».

Artikel 5.14 van hetzelfde Wetboek bepaalt :

« Buiten de gevallen die de wet bepaalt, staat het iedereen vrij om al dan niet een contract te sluiten en om zijn medecontractant te kiezen, zonder de redenen van zijn keuze te moeten verantwoorden.

De partijen zijn vrij om de inhoud van het contract te bepalen, voor zover dit voldoet aan de bij wet bepaalde geldigheidsvereisten ».

B.4.1. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet waarborgen het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dat beginsel verzet er zich overigens tegen dat categorieën van personen die zich ten aanzien van de betwiste maatregel in wezenlijk

verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.4.2. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

B.4.3. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...]

4° het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu;

[...] ».

Artikel 23 van de Grondwet bevat een *standstill*-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau van het betrokken recht dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder redelijke verantwoording.

B.5. Uit de motivering van het verwijzingsvonnis blijkt dat het verwijzende rechtscollege erop wijst dat uit artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek een gelijke behandeling zou voortvloeien van, enerzijds, de eigenaar van een gebouw dat op de perceelgrens is opgericht in een dichtbebouwd stadscentrum, die zijn puntgevelmuur wil laten isoleren en, anderzijds, de

eigenaar van een gebouw dat niet op de perceelgrens is opgericht in een landelijke, een verstedelijkende of een semi-landelijke zone, die eveneens isolatiewerken wil uitvoeren. Enkel de eerste eigenaar zou voor de voorgenomen isolatiewerken aan het veto van zijn nabuur zijn onderworpen. Volgens het verwijzende rechtscollege « behandelt [artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek] twee situaties die objectief verschillend zijn op gelijke wijze, althans wat betreft het beleid ter verbetering van de isolatie van de gebouwen ».

B.6. Artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek heeft enkel betrekking op het geval van een daadwerkelijk gebouwd bouwwerk dat het naburige perceel overschrijdt. Aangezien die bepaling op geen van de twee in B.5 bedoelde categorieën van toepassing is, bestaat de in het geding zijnde gelijke behandeling niet.

Voor het overige toont het verwijzende rechtscollege niet aan in welk opzicht artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek, in de in B.2 vermelde interpretaties, artikel 16 van de Grondwet zou schenden, noch in welk opzicht het op zich een aanzienlijke beperking van het beschermingsniveau van het bij artikel 23, derde lid, 4°, van de Grondwet gewaarborgde recht op de bescherming van een gezond leefmilieu met zich zou meebrengen.

B.7. Artikel 3.62 van het Burgerlijk Wetboek is bestaanbaar met de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet.

B.8. De Ministerraad betwist de in B.2 vermelde interpretatie die door het verwijzende rechtscollege aan de artikelen 1.10 en 5.14, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt gegeven. Volgens hem beletten de in het geding zijnde bepalingen het verwijzende rechtscollege niet om te besluiten dat er te dezen sprake is van rechtsmisbruik. Daaruit zou volgen dat de tweede prejudiciële vraag niet nuttig is voor het oplossen van het bodemgeschil en dat zij bijgevolg geen antwoord behoeft.

B.9. In de regel komt het het verwijzende rechtscollege toe te oordelen of het antwoord op de prejudiciële vraag nuttig is voor het oplossen van het geschil. Alleen indien dat klaarblijkelijk niet het geval is, kan het Hof beslissen dat de vraag geen antwoord behoeft.

B.10. Bij zijn voormelde arrest van 7 oktober 2011 heeft het Hof van Cassatie geoordeeld :

« De weigering om te contracteren kan een rechtsmisbruik opleveren wanneer het aanwenden van de vrijheid om niet te contracteren wordt gebruikt op een wijze die kennelijk de grenzen overschrijdt van de normale uitoefening van die vrijheid door een bedachtzaam en omzichtig persoon ».

Het Hof van Cassatie heeft dat arrest bevestigd bij een arrest van 27 april 2020 (ECLI:BE:CASS:2020:ARR.20200427.3).

B.11. Niets in de bewoordingen of in de parlementaire voorbereiding van de artikelen 1.10 en 5.14, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek laat toe te besluiten dat de wetgever de vrijheid om niet te contracteren heeft uitgesloten van het algemeen verbod op rechtsmisbruik.

Uit de toelichting bij artikel 1.10 van het Burgerlijk Wetboek blijkt dat de wetgever het algemeen verbod op rechtsmisbruik, zoals het talloze malen werd bevestigd door het Hof van Cassatie, formeel heeft willen verankeren in het Burgerlijk Wetboek (*Parl. St.*, Kamer, 2020-2021, DOC 55-1805/001, p. 23). Het blijkt niet dat de wetgever vernieuwingen met betrekking tot de draagwijdte van het verbod op rechtsmisbruik heeft willen invoeren.

Bovendien wordt in de toelichting bij artikel 5.14 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de contractuele vrijheid, vermeld dat « de leer inzake het verbod op rechtsmisbruik een [...] belangrijke beperking op de contractsvrijheid [vormt] » en wordt er verwezen naar het voormelde arrest van het Hof van Cassatie van 7 oktober 2011 (*Parl. St.*, Kamer, 2020-2021, DOC 55-1806/001, pp. 24-25). Daaruit moet worden afgeleid dat de wetgever de lering van dat arrest niet in het geding wenste te brengen.

B.12. De artikelen 1.10 en 5.14 van het Burgerlijk Wetboek moeten dan ook zo worden geïnterpreteerd dat zij de bevoegde rechter de mogelijkheid bieden om vast te stellen dat een weigering om te contracteren rechtsmisbruik vormt, en dus in voorkomend geval vast te stellen dat de weigering van de naburige eigenaar om een grensoverschrijding toe te staan met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat op de perceelgrens is opgericht, rechtsmisbruik uitmaakt.

B.13.1. Indien de bevoegde rechter tot de conclusie komt dat een dergelijke weigering van de eigenaar van het naburige perceel om een grensoverschrijding op zijn perceel toe te staan, rechtsmisbruik uitmaakt, bestaat de sanctie in de matiging van het recht van die eigenaar tot zijn normale rechtsuitoefening (artikel 1.10, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Het staat aan de bevoegde rechter om naargelang van de concrete omstandigheden de sanctie voor het aldus vastgestelde rechtsmisbruik te bepalen.

B.13.2. Aangezien de sanctie voor rechtsmisbruik bestaat in de matiging van het recht tot zijn normale rechtsuitoefening, en niet in een verval van dat recht, kan de eigenaar van het betrokken perceel niet tegen zijn wil van de eigendom van dat perceel worden beroofd – aangezien de wetgever niet in een dergelijk mechanisme heeft voorzien. Dergelijke weigering door die eigenaar om een grensoverschrijding op zijn eigendom toe te staan met het oog op het plaatsen van isolatie tegen een al bestaand gebouw dat op de perceelgrens is opgericht, die rechtsmisbruik uitmaakt, kan bijgevolg niet worden bestraft met een gedwongen eigendomsoverdracht, hetgeen zelf in strijd zou zijn met artikel 16 van de Grondwet.

B.13.3. Zoals in B.1 is vermeld, vorderen de eisende partijen voor het verwijzende rechtscollege niet dat dat rechtscollege de verwerende partij ertoe verplicht een deel van haar eigendom over te dragen met het oog op de verwezenlijking van isolatiewerken. In tegenstelling tot wat het verwijzende rechtscollege betoogt en rekening houdend met hetgeen in B.13.2 is vermeld, houden de voorgenomen isolatiewerken overigens niet noodzakelijkerwijs een eigendomsoverdracht van de grondoppervlakte van de grensoverschrijding in.

Voor het overige staat het aan de bevoegde wetgever, en niet aan het Hof, om uit opportuniteitsoverwegingen te beslissen of het van openbaar nut is om, met het oog op het uitvoeren van isolatiewerken, rekening houdend met de doelstellingen en verplichtingen op vlak van leefmilieu, een grensoverschrijding op het naburige perceel toe te staan die een eigendomsoverdracht van de grondoppervlakte van de grensoverschrijding met zich zou meebrengen. In een dergelijk geval zou het aan die wetgever toekomen om de wijze en de nadere regels van die beroving van het eigendomsrecht vast te stellen en erover te waken in een billijke en voorafgaande schadeloosstelling te voorzien.

B.14. De artikelen 1.10 en 5.14 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet onbestaanbaar met de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 1.10, 3.62 en 5.14 van het Burgerlijk Wetboek schenden de artikelen 10, 11, 16 en 23 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 29 januari 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul